



Mario Conte  
Delivering the Impossible  
P : 514 894 9400  
E : mario@marioconte.com

**Montréal (Saint-Léonard)-8465-8467, Rue de Bretagne**  
**\$949,000**



**8465-8467, Rue de Bretagne, Montréal (Saint-Léonard),  
H1R2W9**

ULS : 22759107

[VISITE DE LA PROPRIÉTÉ](#)

À qui la chance ! Beau duplex bien situé sur coin de rue, face à l'école Alphonse-Pesant. Idéal pour propriétaire occupant, avec RDC + sous-sol, garage, cour paysagée et clôturée. Emplacement de choix, à proximité des parcs, écoles, transports en commun, restaurants et commerces du Bd Viau. Accès rapide aux grandes artères : Pie-IX, Lacordaire, Jarry, Jean-Talon, A25 et Métropolitaine. À 5 min de la future station de métro Viau (ligne bleue) et à moins de 20 min du centre-ville. Une belle opportunité pour loger votre famille dans un quartier calme et pratique.

## INFORMATIONS DÉTAILS

### PROPRIÉTÉ EN VEDETTE

Chambre en vedette	3
Salle de bain en vedette	1
Garage en vedette	3

### Financiers

#### Évaluation municipale

Évaluation du terrain	\$257,200.00
Évaluation du bâtiment	\$450,300.00
Évaluation municipale	\$707,500.00

#### Taxes

Municipale	\$4,855.00
École	\$569.00
Total	\$5,424.00

### ADDENDA

À qui la chance !

Occupation simple -- Beau duplex sur coin de rue, face à une école !

Idéal pour un propriétaire occupant, ce charmant duplex bien entretenu vous offre la possibilité d'y installer votre famille confortablement au rez-de-chaussée avec sous-sol. Vous profiterez d'un garage, d'une cour paysagée et clôturée, le tout dans un environnement calme et familial.

Situé directement en face de l'école primaire

Alphonse-Pesant, ce duplex bénéficie d'un emplacement de choix à proximité des parcs, transports en commun, commerces, restaurants et bien plus encore. Vous serez également à deux pas du boulevard Viau, de Pie-IX, Lacordaire, Langelier, Jarry, Jean-Talon, ainsi que des autoroutes Métropolitaine (A40) et A25.

Propriété entretenue avec soin. Plusieurs rénovations effectuées au fil des ans, notamment : les trois murs de briques remplacés, toiture recouvert, une partie de la fenestration changée, et bien plus encore. Venez découvrir par vous-même !

La future station de métro Viau (ligne bleue) se trouvera à seulement 5 minutes, facilitant vos déplacements vers le centre-ville, situé à moins de 20 minutes.

Ne manquez pas cette opportunité exceptionnelle !

## Détails du bâtiment et intérieur de la propriété

Catégorie de propriété	Multi-familiale (2 à 5 logements)
Taille	
Année de construction	1966
Number of Rooms	6
Superficie Habitable	2,559.68 PC
Nombre d'étages	2
Revêtement	Brique
Toiture	Bitume et gravier
Garage	Chauffé , Intégré , Simple largeur

## Caractéristiques du terrain et extérieur

Dimensions du terrain    12.80 pi x 79.17 pi

Superficie du terrain	3,355.14 PC
Stat. (total)	Extérieur , 1 , Au garage , 1
Proximité	Autoroute/Voie rapide , Garderie/CPE , Hôpital , Parc-espace vert , Piste cyclable , École primaire , École secondaire , Ski de fond , Transport en commun

DÉTAILS DES PIÈCES

Room	Level	Dimensions	Flooring	Description
Caractéristiques				
Système de chauffage		Plinthes électriques		
Énergie de chauffage		Électricité		
Équipements / services		Thermopompe murale		
Approvisionnement en eau		Municipalité		
Système d'égout		Municipal		
Toiture		Bitume et gravier		
Zonage		Résidentiel		
Sous-sol		6 pieds et plus , Totalement aménagé		
Allée		Asphalte		
Aménagement paysager		Clôturé , Paysager		
Fondation		Béton coulé		

INCLUSIONS & EXCLUSIONS

Inclusions	Lave-vaisselle, Thermopompe murale, Light Fixtures, Tous les stores, tringles et rideaux. 1 Chauffe-eau électrique.
------------	---

